



Svar på Chau Nguyens och 14 andra ledamöters motion om att staden alltmer bör överväga att arrendera mark

VD/8222/00.02.00.03/2018

HP/AK/NJ/KW

Chau Nguyen och 14 andra ledamöter lämnade in följande motion i enlighet med fullmäktiges arbetsordning:

”Staden har i strategin för fullmäktigeperioden 2017–2021 ställt upp ett mål för markförsäljningsvinsterna som är 34 milj. per år. Strategin styr tjänstemännens arbete och målen måste nås i enlighet med de mål som ställts upp av fullmäktige.

Tillsviðare finns det tillräckligt med mark i Vanda. Man bör dock tänka igenom markförsäljningen, i synnerhet vid försäljning av Y-tomter i centrala områden, och inte enbart sälja för att nå målen. Alternativet att arrendera mark bör användas på ett allt mer djärvt sätt. Effekterna av markförsäljning och -arrendering måste utredas innan beslut fattas. Arrendeintäkterna från Y-tomter skulle på 30 år inbringa samma summa som vid markförsäljning och på lång sikt främjar en utredning och beslut utgående från utredningen en flexibel stadsbyggnation.

Vi, undertecknade ledamöter i Vanda stadsfullmäktige, föreslår utgående från det som sägs ovan att

- staden utreder hur länge man bör få in arrendeintäkter, för att få in samma inkomst som vid markförsäljning
- staden bör genom att stödja sig på utredningen överväga att utarrendera mark på Y-tomter i centrala områden i stället för att sälja
- staden ska vid försäljning eller utarrendering av mark presentera en utredning för stadsplaneringsnämnden”

Stadsfullmäktige 8.10.2018 § 11

Beslut:

Stadsfullmäktige beslutade att ta upp ärendet till behandling och sända fullmäktigemotionen till stadsstyrelsen för beredning.

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö konstaterar följande i sitt svar:

Stadsfullmäktige har vid sitt sammanträde 11.12.2017 fattat beslut om strategin för fullmäktigeperioden för åren 2018–2021. Under det första strategiska målet i strategin ”Vi tryggar balansen i ekonomin” har riktlinjer dragits upp för målnivån för markförsäljningsvinster under fullmäktigeperioden, som är minst 120 milj. euro under åren 2018–2021.

Vandas mark- och bostadspolitiska riktlinjer reviderades 2017–2018 och stadsfullmäktige fastställde riktlinjerna vid sitt sammanträde 18.6.2018. I riktlinjerna har som åtgärder fastslagits att vi överlåter tomter genom försäljning eller utarrendering. Vidare har man i åtgärderna som en egen punkt separat fört fram som en precisering att vi överlåter tomter för specialtjänster (y-tomter) huvudsakligen genom utarrendering. Årsarrendet för fritt finansierade bostadstomter för byggföretagare är 4,5 % av tomtens gängse värde. Som årsarrende för företagstomter används 5–7 % av tomtens gängse värde.



Nettovinstmålet för markförsäljningen i den budget som fullmäktige fattat beslut om har år 2018 varit 34 milj. euro och för år 2019 har minst 36 milj. euro satts som mål. Om de ifrågavarande målnivåerna för budgeten förverkligas konkret via försäljning, är det inte möjligt att öka utarrenderingen av mark i någon omfattande skala i en konjunktur där fastighetsmarknaden är på nedgång.

Förenklat uttryckt och uträknat enligt riktlinjerna får staden via arrenden in priset för en bostadstomt under en tid på 23 år och för företagstomternas del snabbare än i ovan nämnda exempel. På det faktiska slutresultatet inverkar bl.a. inflationen under arrendetiden, ändringen av arrendet enligt levnadskostnadsindex och utebliven fastighetsskatt. Arrendetiden för bostadstomter är i allmänhet 40 år, under vilken staden får in tomtens värde 1,8 gånger enligt det schematiska räkn sättet ovan. Nivån på arrendet justeras efter halva arrendetiden till gängse nivå, dvs. för ovan nämnda bostadstomter vid 20 år. Då staden äger marken kvarstår också mer bestämmanderätt när det gäller eventuella detaljplaneändringar och en eventuell värdestegring på fastighetsegendomen kommer också staden till godo.

Vanda stad har i princip brukat sälja t.ex. sådana tomter avsedda för privat produktion som planlagts på de egna markområdena. Försäljningen av tomter frigör kapital direkt för stadens bruk, men verksamhetssättet och de intäkter som genereras är starkt knutna till konjunkturerna på marknaden. Ur ett perspektiv där intäkterna genereras på lång sikt är utarrendering ett utmärkt tillägg för att förverkliga en stabil och förutsägbar ny inkomstkälla för staden, vilken framhävs i och med vård- och landskapsreformen. Observeras bör att de ersättningar som fås in för marköverlåtelse till en början minskar, då staden eventuellt övergår till att i större utsträckning använda sig av utarrendering, tills den totala utarrenderingsgraden för tomter genom långsiktigt arbete börjar öka till en nivå för inkomstbildningen som motsvarar nuvarande nivå. Beroende på omfattningen på utarrenderingsgraden tar det minst 20 år att nå motsvarande nivå.

Stadsstyrelsen 26.11.2018 § 30

Förslag av biträdande stadsdirektören för verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö:

Stadsstyrelsen beslutar att

- a) ge Chau Nguyen och de 14 andra ledamöter som undertecknat motionen stadsstyrelsens svar i enlighet med resultatenhetens för fastigheter och boende förslag,
- b) föreslå för stadsfullmäktige att stadsstyrelsens svar antecknas för kännedom.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Stadsfullmäktige 17.12.2018 § 22

Stadsstyrelsens förslag:

Stadsfullmäktige beslutar anteckna stadsstyrelsens svar för kännedom.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Bilaga:

- Chau Nguyen och 14 andra ledamöters motion om att staden alltmer bör överväga att arrendera mark



Vanda

Anvisningar för sökande av ändring: 4.1 Besvärsförbud

Närmare information:

Antti Kari, fastighetsdirektör, tfn 040 568 6540, [fornamn.efternamn\[at\]vantaa.fi](mailto:fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)